

7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MARINGÁ/PR

O **Dr. William Artur Pussi**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Maringá/PR, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **RUDIVAL ALMEIDA GOMES JUNIOR, JUCEPAR nº 21/336-L**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0003867-41.2014.8.16.0017 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS, CNPJ: 00.437.596/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **AZARIAS SILVA DE LIMA**, CPF: 270.258.881-68;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MARINGÁ/PR;**
- **CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ: 77.554.004/0001-46, na pessoa de seu representante legal;
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMEGA**, CNPJ: 04.554.335/0001-13 (**credor hipotecário**);
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ/PR**, processo nº 693/2005;
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARINGÁ/PR**, processo nº 404/2001;
- **1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE MARINGÁ/PR**, processo nº 0013780-23.2009.8.16.0017;
- **5ª VARA FEDERAL DE MARINGÁ/PR**, processo nº 0012788-74.1999.4.04.7003 (99.30.12788-7/PR); 5002613-71.2015.4.04.7003;
- **1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MARINGÁ/PR**, processo nº 0000230-15.1995.8.16.0190;
- **2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MARINGÁ/PR**, processo nº 0002967-97.2010.8.16.0017; 0020440-62.2011.8.16.0017;

1º Leilão

Início em 08/12/2025, às 14:00hs, e término em 11/12/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 198.132,17, atualizados nos termos do Decreto nº 1.544 de 30/06/1995, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/12/2025, às 14:01hs, e término em 08/01/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 148.599,12, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

APARTAMENTO SOB Nº 403 (QUATROCENTOS E TRÊS), LOCALIZADO NO QUARTO PAVIMENTO OU QUARTO ANDAR DO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS, EM MARINGÁ/PR, é o apartamento, de frente, do lado esquerdo de quem da rua 28.118, olha a fachada principal do bloco, fazendo divisa nos fundos com o apartamento sob nº 404 e do lado direito com o poço de iluminação, e hall, com a área total de 52,76714 metros quadrados, tendo área privativa de 45,6092 metros quadrados, área de uso comum de 7,15794 metros quadrados, área de estacionamento de 10,575 metros quadrados e fração ideal de terreno de 45,9240 metros quadrados; situado no "BLOCO C", é a terceira edificação da esquerda de quem, da rua 28.118 olha a fachada principal do bloco. Com direito a uma vaga de garagem no estacionamento descoberto. Consta na AV. 3 alteração das seguintes áreas do imóvel desta: área total do apartamento de 52,76714m² para 63,7295m²; área de uso comum de 7,15794m² para 7,4726m²; vaga de estacionamento descoberta com 10,575m² para vaga de estacionamento coberta com 10,6477m², permanecendo inalteradas as demais áreas e confrontações.

Informações do Laudo de Avaliação (mov. 479.1 - página 1.187): Com área total do apartamento de 63,7295 metros quadrados; área de uso comum de 7,4726 metros quadrados; área de estacionamento de vaga de estacionamento coberta com 10,6477 metros quadrados, e fração ideal de terreno de 45,9240 metros quadrados. O referido imóvel está localizado à rua Raul Seixas, nº 343, no residencial Parque das Paineiras, Bloco "H", apartamento 004, térreo, Jardim Ipanema, Maringá/PR.

Matrícula nº: 22.544 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá/PR.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no mov. 304.1 - página 590 dos autos, bem como na **R. 23** da matrícula. Consta, na **AV. 1, 2 e 6, HIPOTECA**, dos quais os créditos foram cedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMEGA. Consta, na **R. 5**

PENHORA, extraída dos autos nº 693/2005, ação de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR. Consta, na **AV. 08 e 11 INDISPONIBILIDADE**, nos termos do processo nº 404/2001, ação de Execução Fiscal, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Maringá/PR. Consta na **AV. 09 e 10 INDISPONIBILIDADE**, nos termos do processo nº 99.30.12788-7/PR. Consta, na **AV. 13 INDISPONIBILIDADE**, expedido pela 1ª Secretária da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Maringá/PR, autos nº 0013780-23.2009.8.16.0017 (314/2009) de Execução Fiscal. Consta, na **AV. 14 INDISPONIBILIDADE** expedido pelo juízo de Direito da 2ª Secretária da Fazenda Pública da Comarca de Maringá/PR, nos autos nº 0002967-97.2010.8.16.0017 (19/2010) de Execução Fiscal. Constam na **AV. 15 PRENOTAÇÃO**, expedido pela Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Maringá/PR, premonitória da existência do ajuizamento da Ação de Execução Fiscal, autos nº 5002613-71.2015.4.04.7003. Consta, na **AV. 19 PRENOTAÇÃO**, nos termos do documento enviado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, originário da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Maringá/PR, processo nº 0000230-15.1995.8.16.0190. Consta, na **AV. 24 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos do processo nº 0020440-62.2011.8.16.0017 em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Maringá/PR.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Azarias Silva de Lima.

Avaliação: R\$ 175.000,00, em janeiro de 2023.

Débito da ação: R\$ 63.722,20 em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Rudival Almeida Gomes Junior**, matriculado na JUCEPAR nº 21/336-L, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

.Eu,

, diretor(a), conferi.



Maringá/PR, 29 de setembro de 2025.

Dr. William Artur Pussi

Juiz de Direito